

Årsredovisning



Årsredovisning för

BRF Almen 10

716460–2000

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Årsredovisning

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Almen 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under året haft följande sammansättning: ordförande Per Engström, kassör Thomas Berglund, ledamöter, Maria Bengtsson, Mårten Hansen, Tomas Hoszek, samt suppleant Marlene Herrlin och Ann-Charlotte Jönsson.

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening eller enskilt av kassör Thomas Berglund.

I tur att avgå ur styrelsen efter ordinarie årsstämma för år 2021 är ledamot Mårten Hansen, Tomas Hoszek, Thomas Berglund och suppleant Marlene Herrlin.

Extern revisor har varit Christina Björne Fornander.

Ordinarie föreningsstämma hålls den 20 maj 2021. Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden, samt därutöver kontinuerlig kontakt med varandra via styrelsechatten.

3 st lägenhet har överlåtits under året. Nya medlemmar är Rebecka Svad, Riyad och Anwar Jewel Siddiqui, Martin Regefalk och Lovisa Larsson.

Föreningen har som tidigare 25 lägenheter och hyr ut 3 lokaler till hyresgäster.

Händelser under året

Hyror för samtliga tre (3) hyresgäster har justerats från och med 2021-01-01, enligt ökat KPI.

På grund av den pågående pandemin har husets underhåll såsom fönstermålning som kräver tillgång till inomhusmiljöer satts på paus tills det pandemiska läget tillåter att arbetet upptas på ett säkert sätt igen. Övriga underhåll i utomhusmiljöer källare och tvättstuga etc. har kunnat genomföras, vilket lett till byte av 1 tvättmaskin och gemensam insats mot råttproblem på den delade innergården med de omkringliggande föreningarna.

2 städdagar har genomförts med god stämning och uppslutning.

Projektet att förädla föreningens råvind påbörjades under 2019. Val av utvecklare föll på Gleipnergruppen som också inledde föreningens arbete med en förstudie av vindprojektet. En inredd råvind är en dold tillgång för föreningen och innebär förutom de stora ekonomiska fördelarna även nya medlemmar och förbättrat nyttjande av fastighetens ytor. Styrelsen såg överlag en stor positiv och lönsam effekt med avyttring av föreningens råvind, inte minst vid samtidigt genomförande av föreliggande underhåll enligt plan. Ett antal möten har under året skett med medlemmarna. Styrelsen kallade till extrastämma den 9 mars 2020 för att rösta om projektet. Röstningen resulterade i att styrelsen inte fick mandat att gå vidare med ombildningen av råvinden till lägenheter.

Redovisningskommentar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR2016:10 Årsredovisning i mindre aktiebolag, K2

Ekonomi

Följer man underhållsplanen för framtida reparationer krävs det medel. Medel är avsatta i balansräkningen sedan förra året och bokade under eget kapital. Styrelsen har för avsikt att föreslå för stämman att till kommande år avsätta 26 110 kr, vilket motsvarar totalt 659 000 kr i underhållsfonden under eget kapital. Avsättningen motsvarar underhållsplanens årliga avsättning, reviderad under året och baserad på de kommande 10 åren. Nästa år kommer styrelsen föreslå att ytterligare 659 000 kr sätts av varje år de kommande 9 åren. Styrelsen har även föreslagit och fått igenom en avgiftshöjning om 10% med start i maj månad 2020.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'OK' and several other initials like 'S B', 'M H', and 'A J'.

För byggda balkonger finns en fond för framtida renovering där man betalat in en avgift varje år fram till och med 2017.

Styrelsen har haft hand om delar av den löpande förvaltningen och lämnat ut redovisningen, bokslut och deklaration till konsult under 2020.

Taxeringsvärdet uppgår till 45 820 000 kronor varav byggnadsvärde 20 533 000 kronor. Uttagna pantbrev i fastigheten uppgår till 7 754 500 kronor.

Avskrivning har skett totalt med 386 201 kr, varav med 2 % på fastigheten (318 600 kr) samt inventarierna med 10 - 20 % (67 601 kr).

Den totala skuldsättningen uppgår till 5 759 322 kr fördelad på sju lån hos Stadshypotek. Föreningen har också en beviljad checkräkningskredit hos Handelsbanken på 300 000 kr som var utnyttjad 0 kr. Under 2020 har ett lån lösts på 1 078 000 kr och amortering på övriga lånen har skett med 79 308 kr.

Ett lån löper idag med rörlig ränta och fem lån med bunden ränta. Snitträntan för föreningens lån för 2020 uppgick till cirka 1,28%.

Vid årsslutet hade föreningen en likviditet på 1 036 258 kr.

Föreningens resultat för 2020 uppgår till ett överskott på 162 360 kr

Flerårsöversikt

	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	1 431 935	1 351 093	1 330 871
Resultat efter finansiella poster	162 360	21 871	-89 757
Soliditet, %	62	58	57

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	5 134 122	5 006 388	316 445	-528 537
Avsättning underhållsfond			316 445	-316 445
Årets resultat				162 360
Vid årets slut	5 134 122	5 006 388	632 890	-682 622

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital behandlas enligt följande:	
balanserat resultat	-844 982
årets resultat	162 360
Totalt	-682 622
disponeras för underhållsfond	26 110
balanseras i ny räkning	-708 732
Summa	-682 622



Handwritten signatures and initials in blue ink, including "OK", "B", "A", "K", "W", and "M".

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Hyror		431 435	441 594
Medlemsavgifter		1 000 500	909 499
Summa rörelseintäkter		1 431 935	1 351 093
Rörelsekostnader			
Kostnader för löpande reparation och underhåll	2	-132 100	-112 139
Driftkostnader	3	-507 278	-517 887
Förvaltningskostnader	4	-82 218	-156 926
Övriga externa kostnader		-	-1
Fastighetsskatt		-70 555	-63 995
Summa rörelsekostnader		-792 151	-850 948
Rörelseresultat före avskrivningar		639 784	500 145
Avskrivningar			
Avskrivningar enligt plan på byggnader		-318 600	-318 600
Avskrivning enligt plan på inventarier		-67 601	-67 751
Summa avskrivningar		-386 201	-386 351
Rörelseresultat efter avskrivningar		253 583	113 794
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 223	-91 945
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	22
Summa finansiella poster		-91 223	-91 923
Resultat efter finansiella poster		162 360	21 871
Årets resultat		162 360	21 871

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader	5	10 306 288	10 624 888
Inköpta lägenheter		2 902 500	2 902 500
Mark		1 927 181	1 927 181
Inventarier	6	18 817	86 418
Summa anläggningstillgångar		15 154 786	15 540 987
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank		1 036 528	1 693 735
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 572	19 464
Övriga fordringar		1 737	-
Summa omsättningstillgångar		1 055 837	1 713 199
SUMMA TILLGÅNGAR		16 210 623	17 254 186

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Insatser		5 134 122	5 134 122
Upplåtelseavgifter		5 006 388	5 006 388
Underhållsfond		632 890	316 445
Balanserat resultat		-844 982	-550 408
Årets resultat		162 360	21 871
Summa eget kapital		10 090 778	9 928 418
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		5 759 322	6 916 630
Summa långfristiga skulder	7	5 759 322	6 916 630
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		46 703	47 726
Skatteskuld		8 362	3 902
Övriga skulder		-	369
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		111 941	163 624
Reserv balkong	8	193 517	193 517
Summa kortfristiga skulder		360 523	409 138
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 210 623	17 254 186

de

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2-reglerna).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:



<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Inventarier	5-10

Not 2 2 Kostnader för löpande rep. och underhåll

	<i>2020</i>	<i>2019</i>
Hiss	9 173	5 969
Reparation och underhåll	87 874	62 809
Förbrukningsinventarier	35 053	43 361
Summa	132 100	112 139

Not 3 Driftskostnader

	<i>2020</i>	<i>2019</i>
Städning	33 552	32 844
Fastighetsskötsel	30 138	39 098
Vatten och avlopp	35 459	35 690
El	41 583	30 997
Uppvärmning	256 410	270 175
Kabel TV	8 885	8 798
Sophämtning	45 869	45 331
Datakommunikation/stadsnät	19 500	19 500
Försäkringar	32 262	31 978
www.almen10.se	3 620	3 476
Summa	507 278	517 887



J B
H J K
B NH

Not 4 Förvaltningskostnader

	2020	2019
Kontorsmaterial samt post	277	1 593
SBC	5 429	20 020
Redovisning	38 188	36 975
Revisor	23 244	22 494
Bankkostnader	1 008	4 116
Konsultarvoden	-	56 728
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	14 072	15 000
Summa	82 218	156 926

Not 5 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Anskaffningsvärde fastigheter	3 896 100	3 896 100
Värdehöjande ombyggnad fast.	12 033 452	12 033 452
	15 929 552	15 929 552
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 304 664	-4 986 064
-Årets avskrivning enligt plan	-318 600	-318 600
	-5 623 264	-5 304 664
Redovisat värde vid årets slut	10 306 288	10 624 888

Taxeringsvärdet uppgår till 45 820 000 kronor varav byggnadsvärde 20 533 000 kronor. Uttagna pantbrev i fastigheten uppgår till 7 754 500 kr.

Not 6 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	787 910	787 910
Vid årets slut	787 910	787 910
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-701 492	-633 741
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-67 601	-67 751
Vid årets slut	-769 093	-701 492
Redovisat värde vid årets slut	18 817	86 418

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats ffd.	Bindningstid	2020
Stadshypotek	1,25%	rörligt 90 dagar till 2020-03-02	510 125
Stadshypotek	1,23%	fast 4 år till 2022-04-30	1 542 300
Stadshypotek	1,16%	fast 3 år till 2022-01-30	500 000
Stadshypotek	1,18%	fast 3 år till 2022-01-30	47 772
Stadshypotek	1,53%	fast 5 år till 2022-09-30	1 209 375
Stadshypotek	1,50%	fast 5 år till 2024-03-21	1 576 750
Stadshypotek	1,14%	fast 3 år till 2022-03-01	373 000
Summa			5 759 322

Samtliga lån löper med rörlig ränta. Snitträntan för föreningens lån för året uppgår till ca 1,28%. Beviljad checkräkningskredit hos Handelsbanken 300 000 kr, 0 kr utnyttjad.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right and several smaller initials (e.g., 'MH', 'AB', 'AJ', 'D') below it.

Not 8 Reserv balkong

	<i>IB</i>	<i>2020</i>	<i>Summa</i>
Antal balkonger	19	-	19
Summa avsättning/år/ack	196 903	-	196 903
Utlägg för underhåll ack	-3 386	-	-3 386
Summa	193 517		193 517

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top and several smaller initials below.

Underskrifter

Solna 2021-03- 23



Per Engström
Ordförande



Thomas Berglund
Kassör



Maria Bengtsson
Ledamot



Märten Hansen
Ledamot



Tomas Hoszek
Ledamot



Marlene Herrlin
Suppleant



Ann-Charlotte Jönsson
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 mars 2021



Christina Björe-Fornander
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Almen 10
Org.nr 716460-2000

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Almen 10 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Almen 10 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation.

Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Täby den ²⁵ mars 2021



Christina Björe Fornander

Godkänd revisor